

# SYNCHROON

ontwikkelaars

## KOOPOVEREENKOMST

vastgesteld d.d. CONCEPT

Project : 54 woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag

Bouwnummer : ^C

Statutaire naam : Synchron B.V.  
Kantooradres : Stadsplateau 14  
Postcode / Plaats : 3521 AZ Utrecht  
Postbus : 431  
Postcode / Plaats : 3500 AK Utrecht  
K.v.K. nummer : 24437966  
Telefoonnummer : 088 – 010 57 00  
E-mail : [info@synchron.nl](mailto:info@synchron.nl)  
Internet : [www.synchron.nl](http://www.synchron.nl)  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : De heer ir. H.J. van Dam  
Functie : statutair directeur  
of  
: De heer T.B. Verhoeven MSRE  
statutair directeur

hierna te noemen: "de Verkoper";

en

Achternaam : Man / Vrouw \*)  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats :  
Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres privé :  
E-mail adres werk :  
Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met /  
voornemens te huwen met / geregistreerd als  
partner met / alleenstaand\*)

Achternaam : Man / Vrouw \*)  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats :  
Telefoonnummer privé :

# SYNCHROON

ontwikkelaars

Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres privé :  
E-mail adres werk :  
Legitimatiebewijs + nummer :

Wordt de woning op beider namen gekocht? Ja / Nee, de woning wordt op naam van \* gekocht.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna te noemen: "de Koper"

in overweging nemende:

- dat de Verkoper een perceel / de percelen grond eigendom van de Gemeente Den Haag, gelegen nabij de Ockenburghstraat, kadastraal bekend Gemeente Loosduinen sectie H nummers 8233 en/of 8243\* (allen gedeeltelijk) in (eeuwigdurende) erfpacht heeft verkregen/zal verkrijgen, en welke percelen nader worden/zijn ingemeten op basis van voorlopige kadastrale grenzen;
- de canon is bij uitgifte eeuwigdurend afgekocht met inachtneming van het bepaalde in de algemene erfpachtvoorwaarden ter zake aanpassing en herziening;
- dat op gedeelten van die grond 54 woningen zullen worden gesticht, tezamen ook genoemd: project Woningen Finest of Ockenburgh te Den Haag;
- dat de (af)bouw van deze woningen zal worden uitgevoerd door Giesbers Rotterdam Bouw B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, Schuttevaerweg 79, 3044 BA, hierna te noemen: "de Ondernemer" en de Koper behalve een koopovereenkomst met de Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte perceel grond ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer wenst aan te gaan met betrekking tot de (af)bouw van de woning;
- dat in het kader van bedoeld bouwplan waarvan voormelde woning deel uitmaakt, in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten, zullen worden opgenomen erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht.

zijn op ..... overeengekomen als volgt:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper: het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond (eigendom van de Gemeente Den Haag), gelegen nabij de Ockenburghstraat te 's-Gravenhage, ter grootte van circa **^C** m<sup>2</sup> overeenkomstig de bij Holtman Notarissen, gevestigd te Utrecht, Koningslaan 62, 3583GP, telefoon 030-2150515, danwel diens plaatsvervanger of opvolger gedeponeerde situatietekening aangeduid met bouwnummer **^C**, met de -voor zover aanwezig- daarop bestaande dan wel in aanbouw zijnde opstal(len), afkomstig uit de in de overweging genoemde percelen grond (ook te noemen "het verkochte").

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze overeenkomst, bij deze overeenkomst behorende bijlagen en aan deze overeenkomst gehechte door partijen ondertekende bijlage(n).

# SYNCHROON

ontwikkelaars

II.	De koopsom inclusief belastingen bestaat uit de volgende onderdelen (hierna tezamen aangeduid als: "de koopsom"):		
A.	De vergoeding voor het voormelde erfpachtrecht inclusief afkoopsom van de erfpachtcanon (inclusief omzetbelasting)	€	.....
B.	De overeenkomstig het bepaalde in artikel II.1 berekende vergoeding (inclusief omzetbelasting)	€	.....
	<b>Totaal (A+B)</b>	<b>€</b>	<b>.....</b>

- Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de vergoeding die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6%** per jaar over de vergoeding voor het voormeld erfpachtrecht inclusief afkoopsom erfpachtcanon (exclusief omzetbelasting) vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden** tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.  
Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
- Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **6%** per jaar, te berekenen als volgt:
  - over de bovengenoemde koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden**, tot aan de datum van levering.Op de dag van de levering worden de koopsom, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.
- Indien en voor zover de Koper de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervalddag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Koper daarover aan de Verkoper een rente van **8%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

De rente als bedoeld in sub 2. en 3. wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en/of 6% overdrachtsbelasting conform de bepalingen van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) dan wel overdrachtsbelasting wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

# SYNCHROON

ontwikkelaars

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

## **Bedenktijd**

### **Artikel 1**

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## **Levering**

### **Artikel 2**

1. De levering van het erfpachtrecht met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde Notaris, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger op een door die Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 17 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
2. Indien het erfpachtrecht ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## **Kosten en belastingen**

### **Artikel 3**

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting alsmede de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (indien verschuldigd) zijn voor rekening van Verkoper.

Ingeval de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 komt dit voordeel toe aan de Verkoper.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

### **Artikel 4**

Partijen constateren dat ten aanzien van de begrenzing en grootte van het verkochte voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn/zullen worden vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maat is derhalve voorlopig. De definitieve perceelsvorming van het verkochte zal nog door het kadaster geschieden. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

## **Feitelijke levering, staat van het verkochte**

### **Artikel 5**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de woning wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van de woning gesloten aannemingsovereenkomst.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
3. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als:  
grond, bestemd voor de (af)bouw van opstallen, bestemd tot wonen.  
Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed deelt de Verkoper nog het volgende mee:

# SYNCHROON

ontwikkelaars

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

## **Juridische levering**

### **Artikel 6**

Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het verkochte zal tevens worden geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken.

## **Garanties/verklaringen van Verkoper**

### **Artikel 7**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 5 en 6 bepaalde, het volgende:

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden geleverd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. aan Verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
6. het verkochte is heden niet opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument;
7. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
9. de verschenen termijnen van de hierna in artikel 10 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan;
10. aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn opgenomen door het bevoegd gezag, behoudens de aantekeningen vermeld in de concept model leveringsakte welke ten aanzien van de bouwnummers 1 tot en met 14 een beperking inhouden van het gebruik van voormelde kavels en een nazorgverplichting, welke zullen worden vastgelegd in de goedkeuring (beschikking) op het evaluatieverslag. De volgende gebruiksbeperkingen zullen worden opgenomen en uitgewerkt in deze beschikking:
  - de leeflaag dient in stand te worden gehouden en mag niet verplaatst, verminder of verwijderd worden;
  - de bebouwing dient te worden gehandhaafd.
11. Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, dit document zal bij de oplevering van de op het verkochte te realiseren opstallen door de Ondernemer aan Koper wordt overhandigd.

## **Verplichtingen van Verkoper**

# SYNCHROON

ontwikkelaars

## Artikel 8

1. a. De Verkoper is verplicht het verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. <sup>1)</sup>  
Hij informeert de koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek. <sup>1)</sup>
- b. Het verkochte perceel grond (erfpachtrecht) zal, na voltooiing van het bouwrijp maken, geschikt zijn dan wel geschikt worden gemaakt voor het beoogde gebruik.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
  - a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
  - b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte;
  - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele project waarvan het verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
  - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen.Een model van de akte van levering die door voormelde Notaris nader wordt uitgewerkt aan de hand van de uitgifte in erfpacht, de kadastrale recherches en deze overeenkomst is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.
3. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper wordt ter hand gesteld.

## Risico-overgang

### Artikel 9

Het risico van het verkochte gaat over op het moment van de juridische levering. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

## Verrekening zakelijke lasten

### Artikel 10

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op het verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de datum van de akte van levering.

## Waarborgsom

### Artikel 11

Terzake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 12

#### 1. (A) KEUZE

Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Koper geen financiering benodigd.

#### (B) KEUZE

Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt

# SYNCHROON

ontwikkelaars

- aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR **^C**, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR **^C**.
- 2. (A) KEUZE**  
Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.  
**(B) KEUZE**  
~~Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen **^C** (**^C** getal in letters) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~
- 3. (A) KEUZE**  
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.  
**(B) KEUZE**  
~~Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.~~
- 4. a.** Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.  
**b.** Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.  
Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
- 5.** Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst invoert.

# SYNCHROON

ontwikkelaars

6. Indien ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog voor of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.

## **Betalingsregeling**

### **Artikel 13**

1. De betaling van de koopsom van het verkochte, de eventueel op dat tijdstip vervallen aanneemtermijnen, de overige kosten, rechten en belastingen vinden plaats via het kantoor van eerdergenoemde Notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de rekening van de Notaris per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

## **Ontbinding van de koopovereenkomst**

### **Artikel 14**

1. Indien één der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de koopsom van het verkochte, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.
2. Indien één der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de levering waarschijnlijk wordt, dat één der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge deze koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

## **Aannemingsovereenkomst**



# SYNCHROON

## Artikel 15

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Koper op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Verkoper jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

## Geschillenbeslechting

### Artikel 16

1. Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze overeenkomst luidden, met inachtneming van het navolgende:
  - a. De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
  - b. Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter beslecht kan worden.
  - c. De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.
  - d. De Koper en de Verkoper hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid voor een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 17

#### (A) KEUZE

Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

#### (B) KEUZE

1. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 6 maanden na ondertekening door de Koper van deze overeenkomst:
  - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;

# SYNCHROON

ontwikkelaars

- b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
- c. de Verkoper ten minste **38** van de in totaal **54** woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, een overeenkomst heeft gesloten conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Verkoper de Koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
- d. het perceel grond (erfpachtrecht) waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd aan Verkoper in erfpacht is uitgegeven en ter vrije beschikking is gesteld van de Verkoper.

~~2. Voor artikel 12 leden 1 en 2 geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Koper en/of na ontvangst van de door de Koper ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.~~

## **Aansprakelijkheid Verkoper**

### **Artikel 18**

De Verkoper is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht.

## **Woonplaatskeuze**

### **Artikel 19**

De Koper kiest terzake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief met of e-mailbericht met verzendbericht aan de Verkoper opgegeven gewijzigd woonadres.

## **Vervreemding van het verkochte**

### **Artikel 20**

Het is de Koper, zonder toestemming van de Verkoper, niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd. Voor de periode tot en met de oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen Koper en de Ondernemer.

## **Hoofdelijkheid**

### **Artikel 21**

Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.

## **Bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

### **Artikel 22**

# SYNCHROON

ontwikkelaars

In de akte van levering aan de afzonderlijke Kopers zullen de bedingen en/of bijzondere verplichtingen worden opgenomen, zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst(en) tussen Verkoper en de gemeente Den Haag waaraan de Koper of diens rechtsverkrijgende(n) is verplicht mee te werken/te zijn gebonden en tevens bedingen en/of bijzondere verplichtingen waaraan de eigenaars zich onderling dienen te houden. Een model van de akte van levering die door voormelde Notaris nader wordt uitgewerkt aan de hand van de uitgifte in erfpacht, de kadastrale recherches en deze overeenkomst is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.

## **Omgeving**

### **Artikel 23**

Het is de Koper bekend dat de woning deel uitmaakt van een omvangrijk woningbouwproject. Koper is bekend met het feit dat het project Finest of Ockenburgh te Den Haag in fasen wordt gerealiseerd.

## **Situatietekening**

### **Artikel 24**

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

## **Impressies**

### **Artikel 25**

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Duurzaamheid**

### **Artikel 26**

Ten behoeve van het duurzaam ontwikkelen van het Verkochte zal/heeft de Verkoper een subsidie aanvragen/aangevraagd en verkregen in het kader van de ISDE-regeling. Deze subsidie is reeds verwerkt in de Koopprijs van het Verkochte. De Koper (dan wel haar rechtsopvolger) kan derhalve niet alsnog deze ISDE subsidie zelfstandig aanvragen.

## **Persoonsgegevens**

### **Artikel 27**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Koper, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken verkooporganisatie, Notaris, aannemer en de leveranciers van het sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt t.b.v. de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij Woningborg, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een hypotheek door een externe hypotheekadviseur

# SYNCHROON

ontwikkelaars

en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

Getekend te Utrecht  
op \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

De Verkoper:

-----  
Synchroon B.V.

Getekend te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

De Koper:

-----  
^C

CONCEPT

# SYNCHROON

ontwikkelaars

**Overhandiging stukken aan koper welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris. De koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte bescheiden gelijkkluidend zijn.**

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008) en Aanvullende Regels voor de Heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AA 1986 herz. 1993/2008);
2. concept model akte van levering d.d. 2 april 2019;
3. situatietekening – B9000 – Situatietekening d.d. 1 april 2019;
4. situatietekening t.b.v. erfafscheidingen d.d. 29 maart 2019.

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

De Koper:

-----

^C

Noten <sup>1)</sup>:

Artikel 7:15

1. De Verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de Verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mist de Verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de Koper jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de Koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.